

Wohnungswesen

Informationen zum Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Antragsunterlagen
3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne
4. Ergänzende Hinweise
5. Musterpläne



Antragstellung und Information:

Herr Andreas Greiner
Baurechts- und Bauverwaltungsamt
Telefon: (07031) 669-3226
Fax: (07031) 669-3239
E-Mail: greiner@boeblingen.de
Standort: Neues Rathaus, Marktplatz 16, Ebene 04, Zimmer B.04.10

1. Allgemeines

- 1.1 Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen durch Wände und Decken getrennt sind und einen eigenen abschließbaren Zugang vom Freien oder von einem gemeinschaftlichen Treppenhaus haben.
- 1.2 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen nach § 7 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG werden jeweils für ein Grundstück ausgestellt.
Für sämtliche Gebäude auf dem Grundstück (auch Nebengebäude aller Art) ist die Vorlage der unter Nummer 2. aufgeführten Unterlagen erforderlich.
- 1.3 Antragsberechtigt sind:
a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
b) die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
c) jede oder jeder, die oder der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann.
d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Buchstabe a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.
- Antragstellerinnen/ Antragsteller unterschreiben den Antrag.
- 1.4 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist kostenpflichtig; die Höhe der Gebühr richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten / Nutzungseinheiten.
Werden mehr als die erforderlichen zwei Bescheinigungen gewünscht, so ist dafür eine zusätzliche Gebühr zu entrichten (siehe auch Nummer 2.3).

2. Antragsunterlagen

- 2.1 Für die Antragstellung sind folgende Pläne / Unterlagen erforderlich:
- a) aktueller amtlicher Lageplan (Maßstab 1:1000) in mind. zweifacher Ausfertigung**
- b) Aufteilungspläne (Maßstab 1:100) in mind. zweifacher Ausfertigung:**
- alle Grundrisse der Wohnungen und der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden, sofern diese zugänglich sind oder Garagenstellplätze).
 - Schnitte und Ansichten (alle 4 Seiten des Gebäudes).
- Die Pläne sind auf DIN A3-Format ohne Heftrand zu falten.
- Bitte beachten Sie: Auch bei Dachböden über Garagen ist ein Grundriss erforderlich, sofern dieser Raum über eine Luke, eine Leiter, o. ä. zugänglich ist.
- c) Wohn- und Nutzflächenberechnung (in m²) je Einheit in einfacher Ausfertigung.**
- d) Energieausweis gem. §§ 16 EnEV in einfacher Ausfertigung (nur bei Altbau / Bestandsgebäuden).**
- 2.2 Tragen Sie bitte die Ziffern der Wohnungen und der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller, Abstellräume, Speicher, Garagen, o. ä.), die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, im Antrag ein.
- 2.3 Zwei Fertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den dazu gehörigen Plänen erhält der Antragsteller/ die Antragstellerin. Davon ist eine für das Notariat bestimmt und eine wird vom Notariat zusammen mit der Teilungserklärung an das Grundbuchamt zur Eintragung im Grundbuch weitergegeben.

- 2.4 Sollten Sie für Ihre eigenen Unterlagen noch weitere Fertigungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung wünschen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Planausfertigungen ein (siehe auch Nummer 1.4).
- 2.5 Die Planausfertigung kann vorab per E-Mail als PDF zur Prüfung übersandt werden.
- 2.6 Der Antragsteller bestätigt im Antrag verbindlich, dass die vorgelegten Aufteilungspläne mit dem tatsächlichen Baubestand / mit den baurechtlich genehmigten Plänen übereinstimmen (Baubestandserklärung, siehe auch Nummer 3.2).
- 2.7 Die Baurechtsbehörde behält sich vor, die Übereinstimmung der Aufteilungspläne mit dem tatsächlichen Baubestand zu überprüfen.
- 2.8 Bei **Änderungsanträgen** zu einer bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung, behält eine bereits ausgestellte Bescheinigung hinsichtlich der unveränderten Bereiche ihre Gültigkeit. Es sind daher lediglich Pläne einzureichen, in denen sich Änderungen ergeben.
Stellen Sie bitte in den Plänen auch nur die Änderungen dar und geben eine genaue Beschreibung aller Änderungen gegenüber der Urbescheinigung.
Bitte verwenden Sie für die Antragstellung das Änderungsantragsformular.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

- 3.1 Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und neben den Grundrissen auch die Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich sein, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und bzw. voneinander abgegrenzt sind.
Bitte achten Sie darauf, dass Sie alle Baupläne vollständig kopieren. Unvollständige Kopien von Grundrissen, Ansichten oder Schnitten können nicht angenommen werden.
- 3.2 Die Aufteilungspläne müssen bei Neubauten mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Daher kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung frühestens zeitgleich mit der Baugenehmigung erteilt werden.
Bei bestehenden Gebäuden müssen die Aufteilungspläne entweder dem tatsächlichen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen und mit den bisher erteilten Baugenehmigungen übereinstimmen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.
- 3.3 Die Pläne dürfen nicht zusammengeklebt oder –geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, TippEx-Eintragungen oder Radierungen haben.
Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.
Handschriftliche Änderungen sind nicht zulässig.
- 3.4 Nehmen Sie die Aufteilung vor, in dem Sie die jeweiligen abgeschlossenen Wohneinheiten / sonstigen Einheiten (Sondereigentum) im Grundriss wie folgt nummerieren:

① ② ③ **siehe Anlagen Musterpläne, Seite 5 bis 10**

Verwenden Sie bitte für jede Einheit eine andere arabische Ziffer in einem Kreis.
Jeder Raum, einschließlich der Balkone oder Dachterrassen, muss mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis gekennzeichnet sein.
Auch die Nutzung der Räume ist unbedingt anzugeben.

Räume ohne arabische Ziffer und Kreis oder mit der Bezeichnung G sind Gemeinschaftseigentum.

Treppenhaus und Heizungsraum müssen i. d. R. immer im Gemeinschaftseigentum verbleiben, ebenso Fahrrad- und Kinderwagenräume, Waschküchen oder „nicht nutzbare Dachräume“.

Stellplätze im Freien oder Carports können Gegenstand von selbständigem Sondereigentum sein.

Andere Freiflächen wie z. B. erdgeschossige Terrassen, Gartenanteile, sonstige Außenflächen o. a. können unselbstständiger Teil eines Sondereigentums, d. h. Teil eines übergeordneten Wohnungs- bzw. Teileigentums sein (sog. Annex-Sondereigentum). Die Abgeschlossenheit von Stellplätzen im Freien oder Carports und den anderen Freiflächen liegt jedoch nur dann vor, wenn entsprechende Maßangaben im Aufteilungsplan dargestellt sind (Angabe Länge, Breite und Abstand von den Grundstücksgrenzen). Für diese Bereiche kann aber auch ein Sondernutzungsrecht (SNR) begründet werden.

Zu einer Wohnung gehörende Keller-, Speicher- oder Hobbyräume oder Garagen erhalten in der Regel die gleiche Ziffer wie die Wohnung selbst. Die genannten Räume müssen dann den Eigentumsanteilen zugeordnet werden. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung genehmigt sind (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen).

3.5 Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur dann vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar“ ist.

3.6 Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn Ihre Flächen z. B. durch dauerhafte Markierung gekennzeichnet sind.
Dafür sind z. B. geeignet:
- Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
- in den Boden eingelassene Markierungssteine
- abriebfeste Komponentenklebestreifen.

Ein einzelner Stellplatz eines Mehrfachparker kann mit entsprechender Darstellung von Maßangaben (s. o.) zu Sondereigentum erklärt werden.

4. Ergänzende Hinweise

4.1 Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, ein eigenes WC sowie eine Wasserversorgung mit Abguss befinden. Bad oder Dusche müssen nicht zwingend vorhanden sein.
Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen.

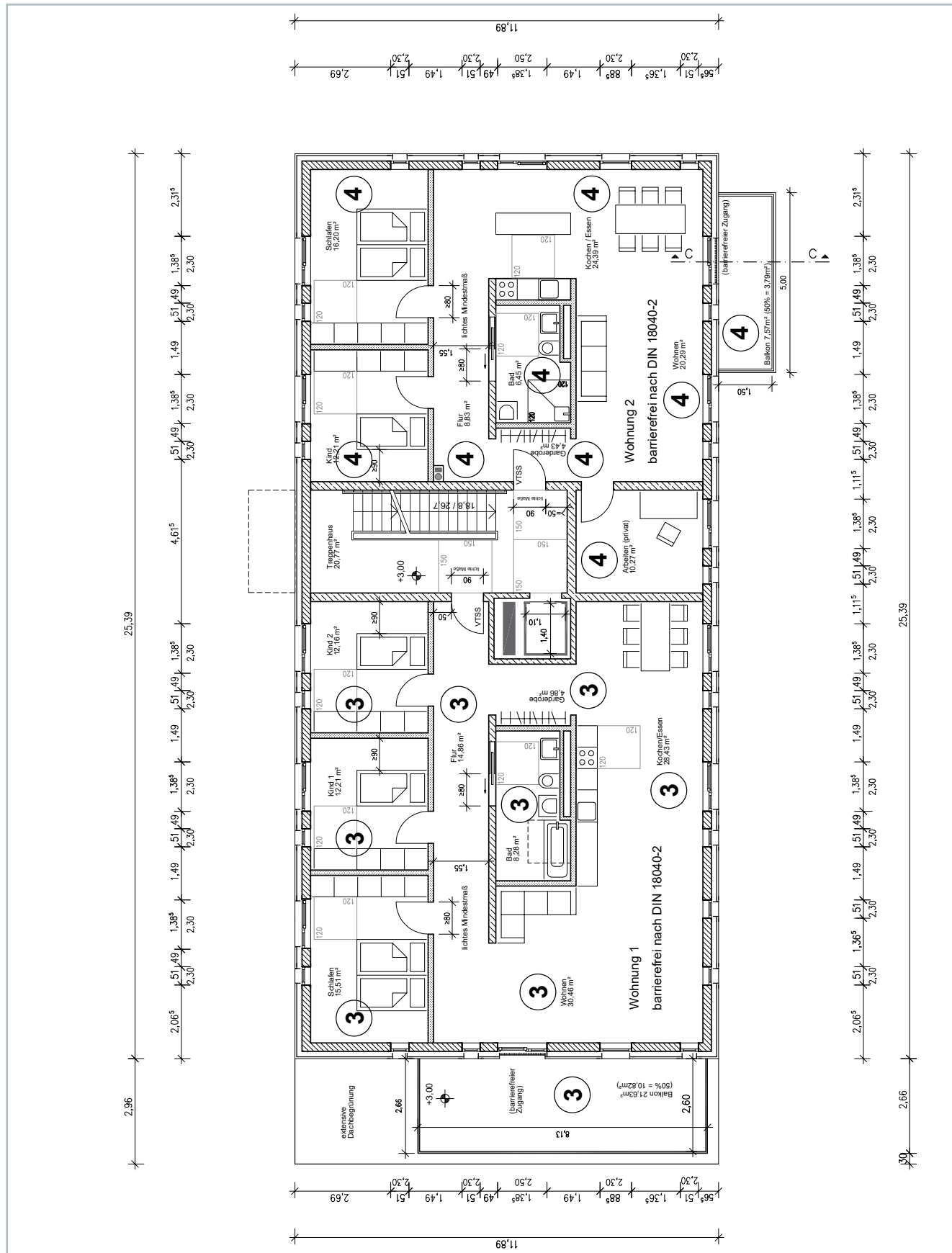
4.2 Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

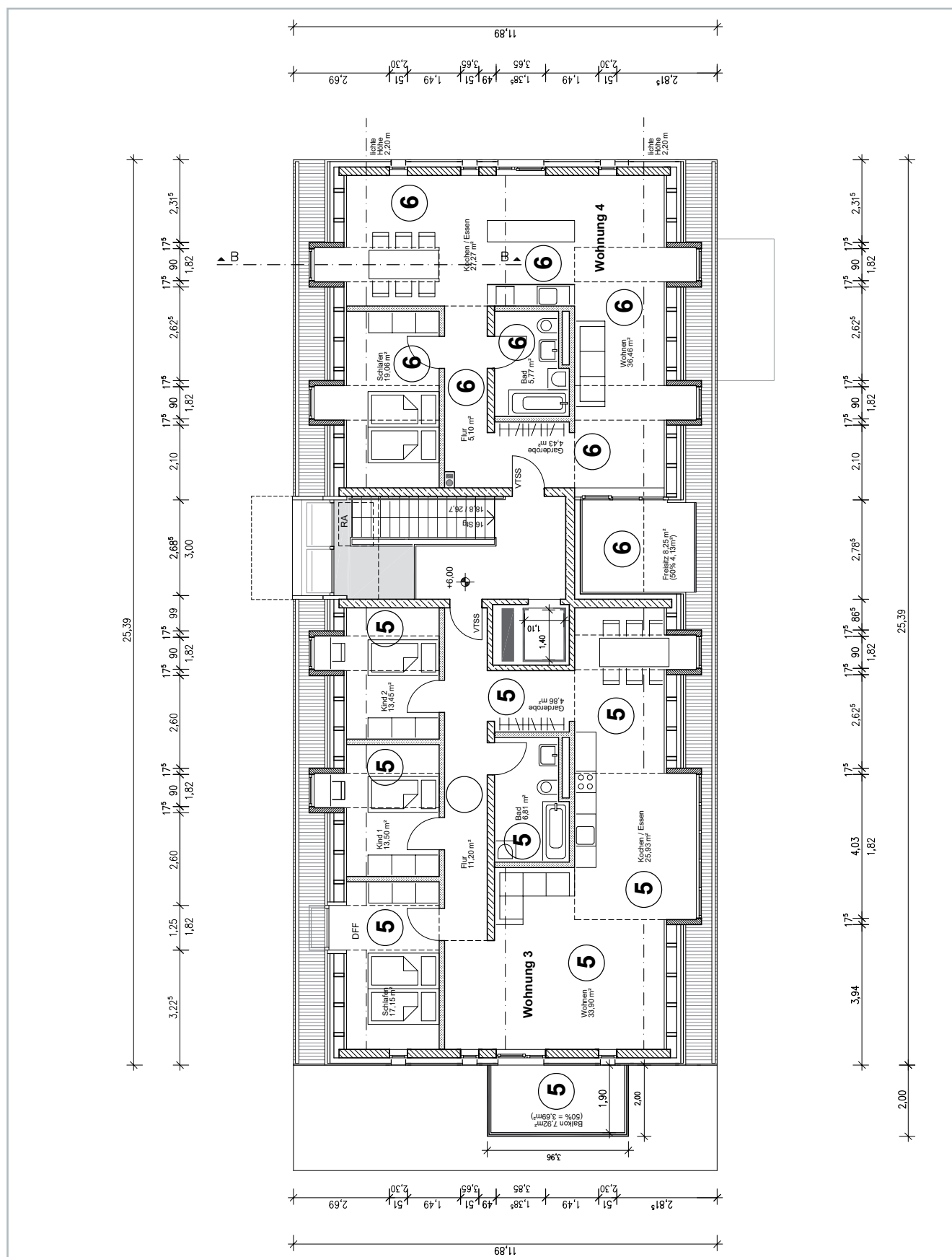
4.3 Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien oder von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine direkte Verbindung (z. B. eine Tür) zwischen den Eigentumseinheiten bestehen.

Räume, die Gemeinschaftseigentum sein müssen, wie z. B. Treppenhaus oder Heizungsraum sowie die Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, usw.) müssen für alle Parteien zugänglich sein.

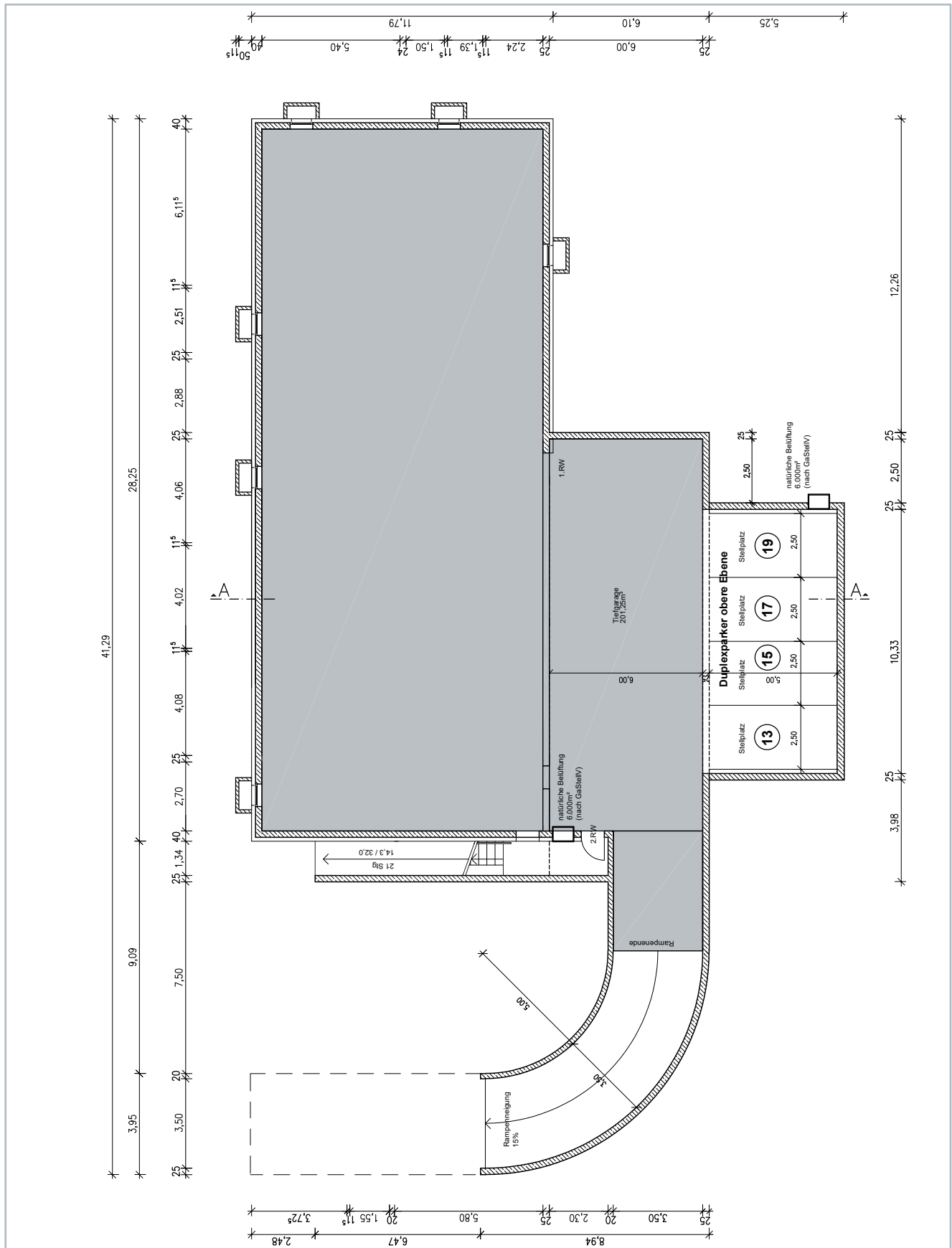
4.4 Jeder Gewerbeeinheit muss ein eigenes WC zugeordnet sein, dies darf im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Sondereigentumseinheit liegen.

[illegible]



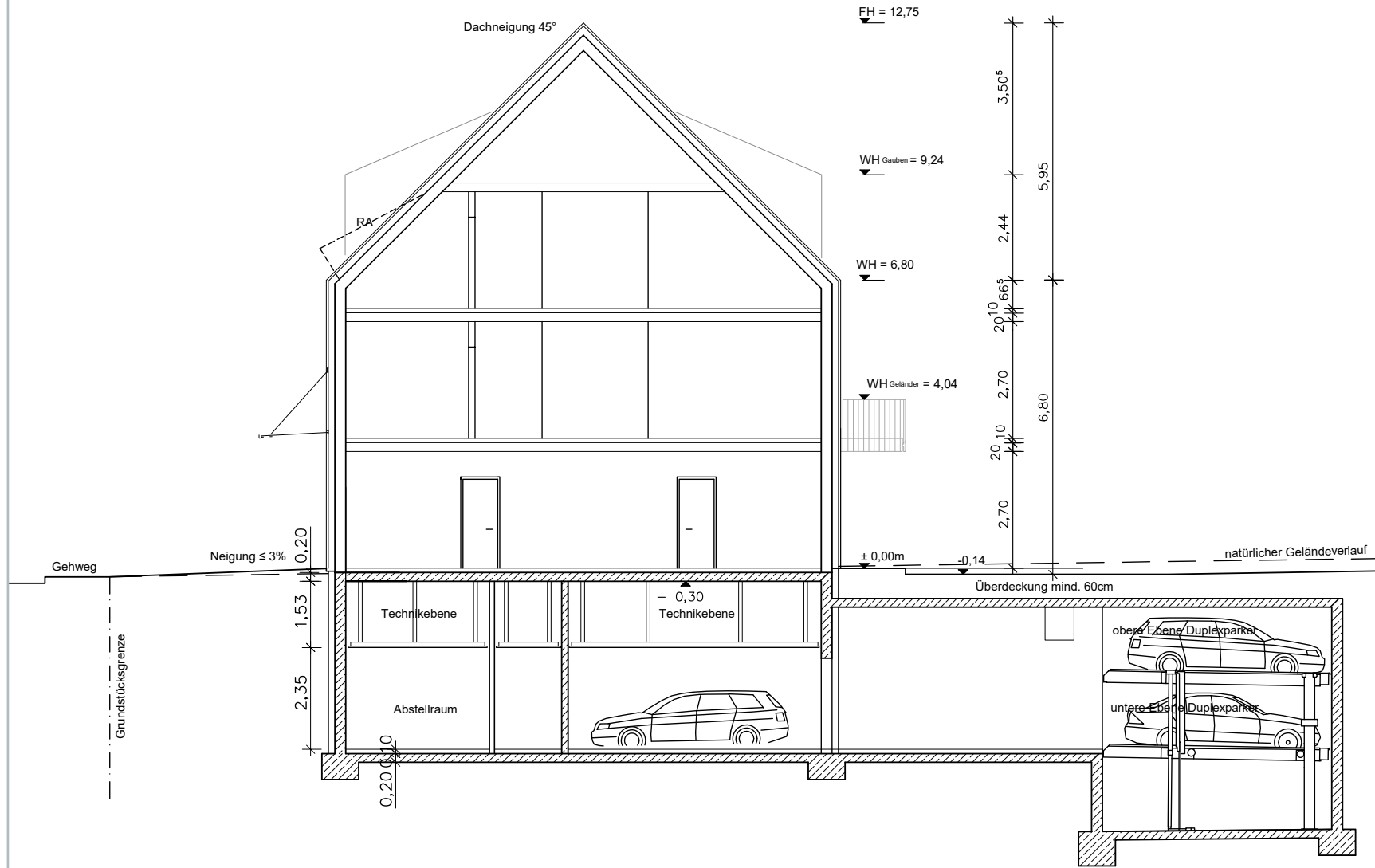


Beispiel für Aufteilungsplan Untergeschoss, obere Ebene Mehrfachparker





Beispiel für Aufteilungsplan Schnitt



Checkliste für Aufteilungspläne

Maßstab der Pläne

- Lageplan 1:1000
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte 1:100

Falten und Beschriften der Pläne

- Faltung auf DIN A4-Format ohne Heftrand
- Beschriftung mit Straße und Hausnummer, Planinhalt und Angabe der Fertigung
- Kennzeichnung als „Aufteilungsplan“
- Platz für behördliche Stempel vorsehen

Darstellung der Gebäude

- alle Teile des Gebäudes
- jedes Geschoss einzeln darzustellen
- Grundriss, Ansichten und Schnitte, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen
- Darstellung jeder Parkebene als einzelner Grundriss bei Mehrfachparkern

Unterschriften aller Antragstellenden

- auf allen Pläne

Nummerierung und sonstige Angaben

- jede Sondereigentumseinheit mit arabischer Ziffer in einem Kreis kennzeichnen
- jeden Raum mit der Ziffer der zugehörigen Sondereigentumseinheit versehen
- in jeden Raum die Nutzung eintragen
- Räume, die im Gemeinschaftseigentum bleiben (müssen), nicht nummerieren
- zuerst Wohnungen durchnummerieren, dann Räume die Teileigentum bilden, danach Garagen bzw. Garagenstellplätze oder offene Stellplätze
- Stellplätze, Terrassen und Gartenanteile müssen vermaßt sein. Dazu im Aufteilungsplan die Länge, Breite sowie bei offenen Stellplätzen, Terrassen und Gartenanteilen die Abstände von der Grundstücksgrenze angeben
- Terrassen und Gartenanteile erhalten die gleiche Ziffer wie das zugehörige Sondereigentum
- Keller-, Speicher-, Hobbyräume erhalten die gleiche Ziffer wie das zugehörige Sondereigentum
- bei Keller- und Speicherabteilen: Art des Abschlusses angeben

